



Comune di Casale Monferrato

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE



PERIZIA PER VERIFICA DEL VALORE DI STIMA DI

PORZIONE DELL'IMMOBILE

"EX CASERMA MAMELI"



TECNICO INCARICATO: Arch. Valentina Riccardi

DATA: 20 settembre 2023

OGGETTO

La sottoscritta, Arch. Riccardi Valentina nata ad Alessandria il 16 giugno 1987, codice fiscale RCCVNT87H56A182V, con studio ad Alessandria (AL), Via Carlo Pisacane n. 23, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria al nr. A-1090, ha ricevuto l'incarico dal Comune di Casale Monferrato, Settore Pianificazione Urbana e Territoriale, di redigere una perizia di stima di una porzione del complesso immobiliare denominato "Ex Caserma Mameli" sito in Casale Monferrato (AL), Via Camillo Benso di Cavour 65 al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Per valore di mercato si intende "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."-

A seguito di un attento e particolareggiato esame di tutti i documenti idonei all'esatta rilevazione del complesso oggetto di stima, la scrivente Arch. Riccardi Valentina, espone i risultati cui è pervenuta con la presente relazione.



PREMESSE

Il complesso edificato denominato "Ex Caserma Mameli", è costituito da nr. 4 fabbricati che si sviluppano tra Via Camillo Benso di Cavour, Via Leardi e Viale Piave.

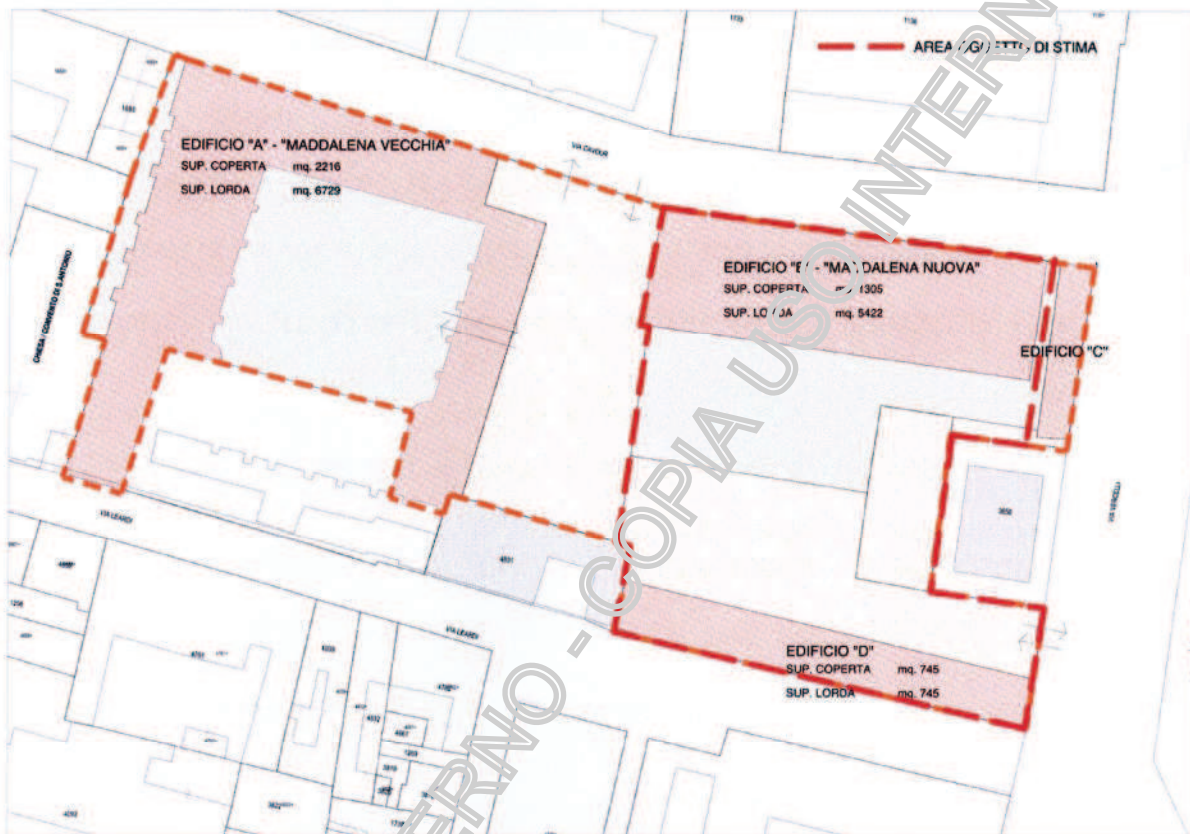
Costituiscono oggetto di perizia nr. 2 immobili (di seguito identificati come "Edificio B - "Maddalena Nuova" ed "Edificio D") che afferiscono ad un sistema di edifici e alle relative corti pertinenziali, ubicati all'interno del tessuto urbano del centro storico della città di Casale Monferrato.

I locali attualmente non risultano utilizzati e il degrado e l'obsolescenza interessano per intero gli edifici.-



INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

Come da planimetria sotto riportata gli immobili sono così individuati:



- Edificio B, denominato "Maddalena Nuova": Via Camillo Benso di Cavour, inizialmente adibito a convento nel XV, è stato convertito in caserma negli anni della Rivoluzione. Dalle notizie storiche reperite risulta che l'edificio "Maddalena Nuova" sia stato utilizzato dall'XI Reggimento Fanteria Casale fino ai primi anni Novanta come Magazzino, dagli anni Settanta non era già più utilizzato come caserma.

La struttura in muratura portante di mattoni pieni si sviluppa in un corpo di fabbrica a pianta rettangolare e risulta coperta da volte unghiate. I locali



principali sono caratterizzati da colonne che sorreggono archi delimitanti gli ambienti interni.

Il fabbricato è così censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria, Catasto fabbricati del Comune di Casale Monferrato.

Z.C.	Foglio	Map.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	36	5014	8	B/1	1	20.330 mc	99.029,57 €

Si sviluppa su nr. 4 piani fuori terra destinati a uffici, camere, servizi igienici, portici/loggiati, compreso sottotetto, e nr. 1 piano seminterrato destinato a cantine.

La superficie coperta complessiva è pari a circa mq. 1.305,00

La superficie lorda complessiva è pari a circa mq. 5.422,00

- Edificio "D": basso fabbricato a pianta rettangolare costruito nel XIX secolo ad uso locale di servizio durante l'uso militare. I bassi fabbricati erano infatti concessi come sede delle Associazioni D'Arma (Paracadutisti, Aeronautica, Genio Pontieri ecc.) sin dagli anni Cinquanta.

Il fabbricato è così censito all' Agenzia del Territorio della Provincia di Alessandria, Catasto fabbricati del Comune di Casale Monferrato:

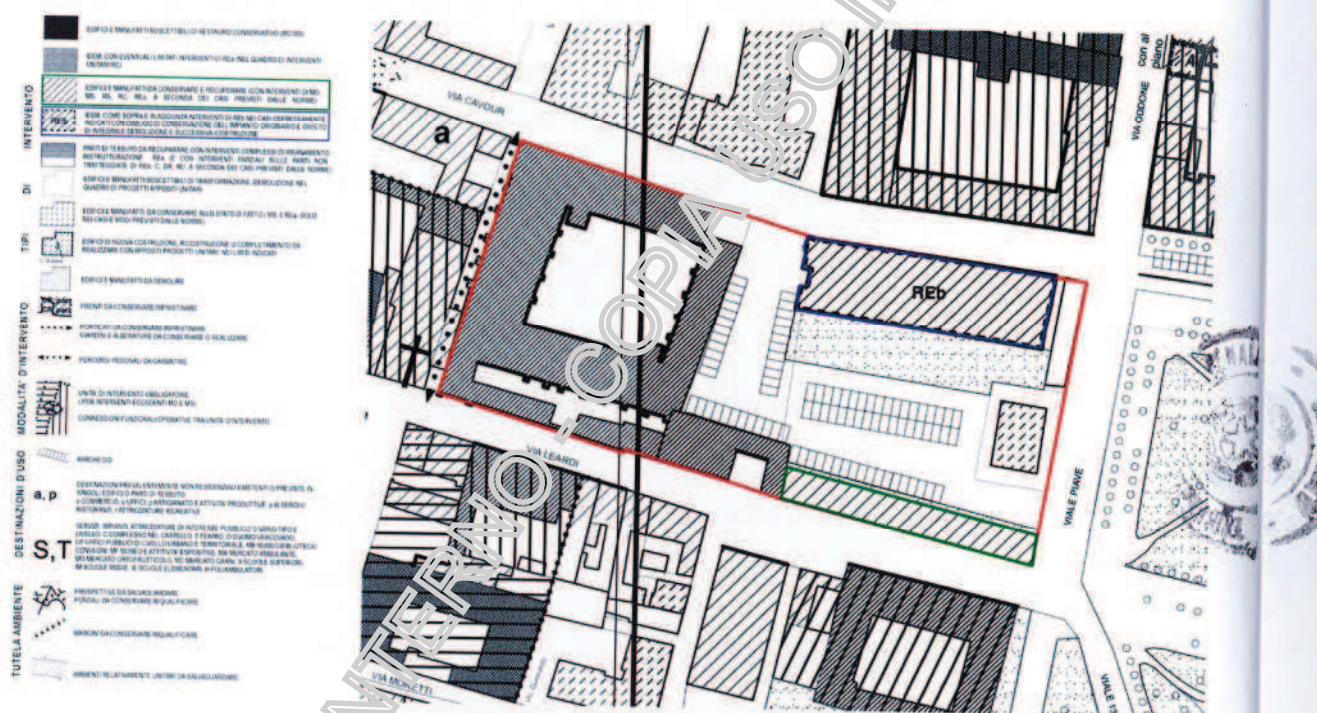
Z.C.	Foglio	Map.	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	36	5014	1	B/1	1	2.666 mc	1.184,10 €

La superficie coperta complessiva è pari a circa mq. 745,00

La superficie lorda complessiva è pari a circa mq. 745,00

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intero complesso "Ex Caserma Mameli" è identificato dal P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato, Variante n. 27 al PRGC adottata con delibera C.C. n. 18 del 11.5.2022 come rappresentato nella Tavola 3d "Sviluppi relativi al centro storico", come si evince dalla cartografia sotto riportata.



- Edificio B, denominato "Maddalena Nuova": edifici e manufatti da conservare e recuperare, interventi REb nei casi indicati con obbligo di conservazione dell'impianto originario e di divieto integrale demolizione e successiva ricostruzione;
- Edificio D, edifici e manufatti da conservare e recuperare (con interventi di MO, MS, RS, RC, Rea, a seconda dei casi previsti dalle norme).

Data l'importanza storico-artistica del complesso edificato, in data 06/09/2013 viene dichiarato di interesse culturale dal Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 con nota prot. n. 8100/13, decreto 374/2013.-

CONSERVAZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Attualmente i fabbricati risultano obsoleti e in disuso, riversati in condizioni di elevato degrado di manutenzione e conservazione, sia ordinaria che straordinaria. I locali pur risultando agibili, presentano condizioni di degrado architettonico, strutturale e impiantistico.

In alcune parti dell'edificio gli intonaci risultano in malorati e staccati dal supporto soprattutto a causa dell'acqua infiltratasi per il cattivo stato di conservazione del tetto, che non garantisce la necessaria impermeabilità agli ambienti sottostanti. Da valutare lo stato delle strutture interessate dai fenomeni di percolazione delle acque piovane, in particolare dei solai impregnati dall'acqua di infiltrazione.-

Le opere necessarie all'eventuale messa in pristino dei locali necessitano di un radicale intervento di ristrutturazione e in alcune parti sono indispensabili interventi di consolidamento statico-strutturale nonché di efficientamento energetico in ottemperanza a quanto previsto dalla legge.

La scrivente non dispone né delle certificazioni di corretta installazione degli impianti tecnologici né di alcuno studio di vulnerabilità sismica sui fabbricati. Da verificare anche la presenza dell'impianto di messa a terra e il corretto allaccio alla rete fognaria.-



Edificio "B" Maddalena Nuova, prospetto Sud



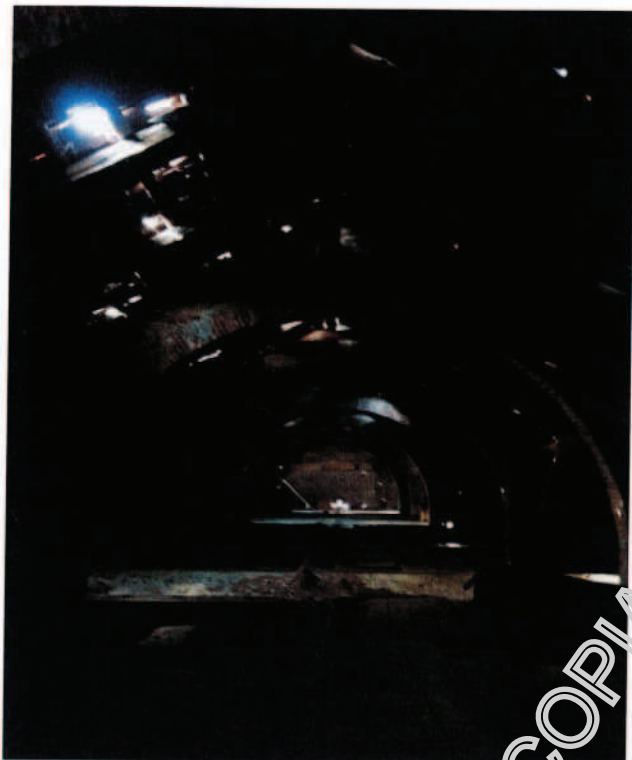
Edificio "B" Maddalena Nuova, prospetto Nord su Via Cavour



Edificio "B" Maddalena Nuova, sistema distributivo verticale



Edificio "B" Maddalena Nuova, piano secondo



Edificio "B" Maddalena Nuova,
piano sottotetto



Edificio "D", prospetto via Leardi

IPOTESI DI STIMA

L'intero complesso pervenne al Comune di Casale Monferrato con atto di trasferimento della proprietà (permuta) da parte dello Stato (Agenzia del Demanio) del 23/12/2013 a rogito Notaio Anna Garavaglia rep. 2768 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Casale Monferrato l' 08/01/2014. Tale vendita era stata autorizzata con provvedimento della Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici del 10/12/2013 decreto n. 669/13, che ha dettato alcune prescrizioni vincolanti.-

In tale atto il valore determinato dall'Agenzia del Demanio relativo all'intero comparto immobiliare identificato come "Ex Caserma Mameli" era pari a:

€. 2.390.000,00 (diconsi Euro Duemilionitrecentonovantamila/00).

Il valore di cui sopra risulta oggi non attualizzato in quanto si è verificato un forte cambiamento delle condizioni economiche con l'aumento dei tassi di interesse sui mutui, l'aumento del tasso di inflazione, nonché l'aumento generalizzato dei costi di costruzione e la diminuzione del valore immobiliare.

Non avendo preso visione della perizia di stima di cui sopra non risulta quindi possibile valutare l'immobile partendo da tale valore dal momento che non se ne conosce il procedimento estimale e gli elementi analizzati che hanno portato a tale importo.

Nonostante ciò, in merito si possono fare alcune considerazioni riguardo alle situazioni a contorno venutesi a creare negli ultimi dieci anni:

- Contrazione del mercato immobiliare e riduzione del numero di compravendite immobiliari

- Aumento del costo di costruzione del 23,80% (fonte ISTAT)

Territorio		Italia
Correzione		Indice prezzi
Selezione periodo		Dic-2013
Tipo di indicatore		Lug-2023
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100		
Gruppo e categoria di costo		
Indice generale		99.5
mano d'opera		98.3
materiali		101.3
trasporti		100.5
noli		100.1

- Diminuzione valore degli immobili residenziali 2,62% (fonte ISTAT)

Prezzi delle abitazioni (Ipab) : Medie annue dal 2010 (base 2015)

Personalizza Esporta La tua interrogazione

Tipo indice		Indice dei prezzi delle abitazioni (base 2015=100)	
Territorio		Italia	
Misura		Human index	
Selezione periodo		2013	2022
Abitazioni compravendute			
H1 - tutte le voci			
H11 - abitazioni nuove		109.1	106.9
H12 - abitazioni esistenti		104.8	115.1
		110.9	105.1

Di seguito vengono riportati i calcoli del valore attualizzato al 2023 degli importi riferiti alla perizia di stima per la determinazione del valore degli edifici "B" e "D" ai fini della permuta avvenuta nel 2013. Tale importo ha meramente un valore indicativo al fine della stima e non può considerarsi valido poiché, solo conoscendo il procedimento di stima (presumibilmente attraverso il costo di trasformazione), si potrebbero applicare dei correttivi atti alla sua corretta attualizzazione.-

VALORE AREA "Ex Caserma Mameli" _Agenzia del Demanio

Valore dell'area al mq oggetto di atto	2.390.000,00 €
Sup. edifici oggetto di atto	13092
	182,55 €

VALORE AREA EDIFICIO "B" e "C" (valore €/mq rif. Anno 2013)

Valore dell'area al mq	182,55 €
Sup. edifici	6167
Valore area rif. Anno 2013	1.125.811,95 €

ISTAT_Prezzi delle abitazioni_Indici medi annui e variazioni percentuali tendenziali

anno 2013	109,1
anno 2022	106,9
% incremento/decremento	-2,02

Decremento valore per deprezzamento abitazioni

% decremento	-2,02%
Valore €/mq rif. Anno 2013	1.125.811,95 €
Decremento €	-22.741,40 €

ISTAT_Indici medi costo di costruzione

dic-13	99,5
lug-22	123,2
% incremento/decremento	23,82

Decremento valore per aumento costo di costruzione

% decremento	-23,82%
Valore €/mq rif. Anno 2013	1.125.811,95 €
Decremento €	-257.253,24 €

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valore area rif. Anno 2022	835.127,30 €
----------------------------	--------------

Nel luglio 2021 il complesso è stato oggetto di una perizia di rating immobiliare al fine di individuare la destinazione d'uso più compatibile con il mercato immobiliare di quel periodo e il possibile valore da porre a base d'asta da parte dello Studio Paglia & Associati agli atti del comune di Casale M.to.

Le conclusioni di tale perizia così come riportate a pagina 173 del documento sono da intendersi soggettivamente valide e il rating immobiliare del complesso è stato dichiarato dipendente da:

- (1) Rimozione del vincolo ex D.L. 42/2004 con conseguente possibilità di completa demolizione degli edifici "C" e "D" nonché la successiva



ricostruzione in un unico edificio di circa mq. 940 (superficie oggetto di sostituzione);

- 2) Concertazione con Soprintendenza e ampliamento delle superfici finestrate;
- 3) Elasticità urbanistica e riconoscimento nel corpo di fabbrica del fabbricato B di un compendio avente destinazioni residenziale, commerciale e terziario privato (A/10) al piano terra e agli eventuali piani superiori;
- 4) Possibilità strutturale di intervento ai piani per meglio distribuire le nuove unità immobiliari inserendo ulteriori corpi scala;
- 5) Possibilità di inserire al piano sottotetto una destinazione residenziale.

Il valutatore riporta poi che l'assenza di una o di più condizioni sopra determinate inficia il risultato peritale di seguito ipotizzato.

Il valore dell'intero compendio immobiliare è stato indicato nella perizia di rating immobiliare pari a:

€. 2.050.000,00 (diconsi Euro Duemilionicinquantamila/00).

Tale valutazione risulta dipendente e pertanto valida dall'avverarsi o meno delle condizioni di cui sopra e comunque da altri fattori oggettivi contingenti e non soggettivi che risultano prodromici ad ulteriori rivalutazioni.

Nel documento prodotto infatti, vengono ipotizzate al fine della determinazione del valore di stima le seguenti soluzioni progettuali:

- Demolizione totale dei fabbricati "C" e "D" e ricostruzione con diversa forma e sagoma;

- Ristrutturazione del fabbricato "B", con cambio di destinazione d'uso e inserimento di due corpi scala interni;
- Creazione di box auto interrati da realizzarsi nell'area esterna compresa tra i fabbricati.

Ad oggi, in seguito alla variante del P.R.G. dell'11/05/2022 e alle prescrizioni della Soprintendenza comunicate in data 15/06/2022, si può dire che quanto sopra riportato non è realizzabile nella sua totalità:

- È consentita la demolizione dell'edificio "C", l'uso dell'edificio "D" è da valutare in seguito a parere favorevole degli enti competenti;
- Il cambio di destinazione d'uso a residenziale è consentita; la realizzazione dei corpi di fabbrica interni andrebbero, a parere della sottoscritta, a far venir meno la prescrizione della Soprintendenza per cui occorre conservare il bene mantenendo leggibile del complesso e dell'articolazione spaziale dei diversi piani; inoltre risulta impossibile, per mancanza di informazioni a riguardo, stimare l'importo lavori di consolidamento necessari a tale opere.
- La creazione dei box auto non è possibile poiché andrebbero realizzati al di sotto di un'area di proprietà pubblica, non idonea da regolamenti comunali.

In data 15/06/2022, la Soprintendenza tramite il Segretariato Generale per il Piemonte ha provveduto a recapitare al Comune di Casale Monferrato l'autorizzazione all'alienazione del complesso immobiliare in oggetto evidenziando alcune prescrizioni da osservare nelle varie fasi di ipotesi di

sviluppo, limitatamente ai due edifici oggetto di perizia di stima, subordinatamente alla piena osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione del bene con interventi rispettosi dell'insieme architettonico, mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, e in particolare della distribuzione originaria degli ambienti, dell'articolazione spaziale sui diversi piani e delle connotazioni stratigrafiche del complesso, senza comprometterne la leggibilità. Gli interventi dovranno rispettare i materiali e gli elementi artistico decorativi che connotano l'edificio.
- b) L'eventuale demolizione del fabbricato "C" come da variante urbanistica n. 27 al Piano Regolatore Generale è ammessa previa autorizzazione ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. A) del Codice dei Beni Culturali.
- c) Gli immobili potranno essere destinati ad uso residenziale e terziario, ad attività commerciali ai piani inferiori, ad attività socio-culturali-ricreative, ad attività socio-assistenziali, ad attività scolastiche e turistico ricettive e non potranno essere in alcun modo destinati ad usi incompatibili, o ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;
- d) Le eventuali recinzioni tra le due porzioni del complesso dovranno essere progettate come elementi non interferenti con le visuali e la progettazione degli spazi a verde;

- e) Anche i progetti di recupero e restauro dovranno sempre essere impostati nell'ottica del dialogo compositivo con gli elementi tipologici e costruttivi caratterizzanti la porzione dell'ex complesso militare attualmente non oggetto di alienazione

La progettazione integrata e compositiva degli interventi dovrà quindi avere un dialogo tra i vari elementi tipologici e costruttivi.

- f) La conservazione della memoria storica dell'originario complesso militare attraverso il mantenimento in sito degli elementi materiali riconducibili a vari periodi storici con conservazione in stato museale in sito di tali elementi (es. il cippo memoriale presente all'interno del cortile, di fronte alla manica su via Leardi, con ingresso dalla via Piave).

Tale parere, di grande rilievo per la sua capacità di incidere da subito sulle future progettazioni permette tra le varie prescrizioni di ottimizzare il sistema progettuale unitario su base storica evidenziando la stratificazione dei vari interventi succeduti nel tempo analizzando le peculiarità di ogni sistema e proponendo una soluzione rispettosa di quanto riportato.

Questo significa che a priori, nel rispetto della normativa di P.R.G. e di un piano di valorizzazione storico-patrimoniale esteso ad un'area più vasta, è possibile presentare un masterplan rispettoso dei caratteri tipologici e costruttivi con un'idea forte di utilizzo in funzione della conservazione o meno di certe porzioni costruite ed identificate come elementi di discontinuità architettonica, visivo-percettiva e di connettività verso l'esterno.



In tale ottica dovrà essere sostenuta l'ipotesi di recupero conservativo del fabbricato principale "Maddalena Nuova" con riprogettazione delle pertinenze conservando alcune preesistenze dei fabbricati minori che nel piano stesso potranno essere oggetto di demolizione con recupero delle volumetrie in ambiti inseriti in un contesto visivo appropriato all'area.-

Permangono le incognite sulla fattibilità strutturale e architettonica dell'intervento di trasformazione del bene in residenziale, la cui soluzione è rinviata ad un progetto integrato da sottoporre nuovamente alla Soprintendenza.-

Il piano di valorizzazione del complesso deve risultare sostenibile sia finanziariamente che a livello ambientale e pertanto dovranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti anche tutti quegli elementi che hanno valore storico e documentale ma che possono risultare ostativi di un significativo ripristino conservativo dell'impianto planivolumetrico.

E' pertanto da tenere in considerazione che:

- 1) La connettività verticale del fabbricato principale risulta critica e dovranno essere previsti inserimenti di corpi scala tale da consentire il raggiungimento dei vari livelli secondo le distribuzioni e le indicazioni delle destinazioni d'uso previste preservando per quanto possibile "...l'articolazione spaziale dei diversi piani e delle connotazioni stratigrafiche del complesso senza comprometterne la leggibilità. Gli interventi dovranno rispettare i materiali e gli elementi artistico decorativi che connotano l'edificio..." come richiesto dalla Soprintendenza.

- 2) La vulnerabilità sismica è alquanto complessa e ogni intervento strutturale dovrà essere valutato anche ai fini dell'adeguamento della stessa come da normative in vigore.
- 3) Ai fini di un valore complessivo incidono sul medesimo anche i costi di trasformazione del fabbricato minore "D" ai fini del reperimento di parcheggi pertinenziali ex L. 122/89 al servizio della parte residenziale e delle opere collaterali.
- 4) L'inadattabilità degli attuali spazi alla destinazione residenziale con interventi di riadattamento che per mantenere l'assetto tipologico originario hanno costi decisamente importanti.
- 5) La mancanza di alternative oltre al recupero funzionale come da previsioni di P.R.G., qualora non venga alienato e non si trovi un interlocutore in grado di valorizzare il complesso, rischia di portare ad avere un bene in stato di continuo e irreversibile degrado sia fisico che ambientale di cui il Comune di Casale Monferrato dovrebbe farsi carico ma che attualmente non è in grado di fare interventi manutentivi importanti a causa dei costi ingenti di intervento.

Il complesso "Ex Caserma Mameli" e in particolare gli edifici "B" e "D" oggetto di stima non risultano immobili i cui parametri possono essere riconducibili ai canoni ordinari e le ragioni possono essere così riassunte:

- Compendio immobiliare sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e quindi ogni progetto e intervento deve avere l'approvazione della Soprintendenza;
- La configurazione architettonica, le dimensioni degli ambienti e la distribuzione verticale rendono non facile il cambio di destinazione d'uso a residenziale, rendendo necessari numerosi interventi di riorganizzazione spaziale.

Al fine della valutazione del giudizio di stima risulta indispensabile sottolineare che, nell'ipotesi del cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato "B, Maddalena Nuova", risultano evidenti carenze distributive per quanto concerne i collegamenti verticali. Nel corpo di fabbrica risulta infatti presente solo un vano scale posto all'estremità Est del fabbricato, non idoneamente dimensionato e privo di ascensore.

La mancanza di un sistema distributivo efficiente, che garantisca l'accessibilità ai piani superiori e ottimizzi la distribuzione interna ai fini del cambio di destinazione d'uso del fabbricato, costituisce condizione oggettiva determinante ai fini della valutazione della potenzialità di trasformazione del fabbricato e quindi del suo valore.

Va sottolineato che nell'immobile non sono presenti ascensori per assicurare l'accessibilità dei disabili ai sensi della L. 13/89.-

Inoltre, la trasformazione del fabbricato in edificio residenziale, destinazione d'uso più favorevole per il mercato immobiliare di Casale Monferrato, richiede il

reperimento di nuove superfici finestrate al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti, previo rilascio di parere favorevole della Soprintendenza.-

Lo scopo della presente valutazione è quello di ricercare il più probabile valore di mercato degli edifici facenti parte del complesso "Ex Caserma Mameli" alla data dell' 20 settembre 2023.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede, infatti, l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta da cui dipende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale), che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Il valore di mercato può essere definito come "...il più probabile valore *attribuibile a un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo limitato di tempo, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e*



un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni".

Le metodologie che conducono alla valutazione di un bene devono dunque basarsi sul confronto tra beni economici; questo può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, in relazione alla disponibilità e qualità dei dati rilevabili dal mercato:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno per l'applicabilità dei procedimenti diretti di stima sono:

- esistenza di beni simili a quello da stimare;
- sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo all'epoca di stima).

E' evidente quindi che, nella stima del valore di mercato, l'utilizzo della comparazione diretta è il procedimento più fedelmente interprete del mercato ma anche quello per la cui applicabilità occorre che si realizzi il maggior numero di condizioni al contorno.

Quando non ricorrono tali condizioni necessarie all'applicazione della metodologia diretta, si deve scegliere, secondo il tipo di dato mancante, uno tra i rimanenti procedimenti indiretti consolidatisi nella teoria e nella pratica estimale, al fine di poter esprimere il giudizio di valore. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, ma indirettamente, per esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella oggetto di valutazione attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato.

L'utilizzo delle metodologie indirette per la stima del valore di mercato di un immobile si attua mediante:

- valore del costo, ricercando ad esempio il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, in base al cosiddetto principio di sostituzione/surrogazione. I procedimenti riconducibili all'approccio del costo sono: il procedimento del costo di produzione (*costo di rimpiazzo*) e il procedimento del costo di riproduzione deprezzato (*costo di sostituzione*);
- valore di capitalizzazione, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene. Questo approccio consente di ricercare il valore ponendo in relazione il reddito e il saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;
- valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione in un bene

che è invece apprezzato dal mercato. In tal caso il valore sarà definito dalla differenza, all'epoca di stima, fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, sia cioè in grado di fornire le stesse utilità. In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato equiparandolo alle spese sostenibili per surrogare il bene e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora il bene analizzato sia definibile come bene "accessorio". In tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato del bene come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

SCOPO DELLA STIMA

Nella scelta metodologica di stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, dell'attuale stato dell'immobile e della normativa vigente.

Dall'analisi degli elementi a disposizione si è potuto constatare che:

- è impossibile far ricorso all'approccio del mercato basato sul metodo diretto comparativo per assenza di dati di compravendita rilevabili di immobili analoghi (caserme dismesse suscettibili di trasformazione in

edifici residenziali) tale da produrre una sufficiente scala di paragone di prezzi idonei a un'adeguata comparazione;

- attualmente il complesso immobiliare, trovandosi in completo stato di abbandono e degrado, non risulta commercialmente appetibile;
- non è prevista una ristrutturazione/adeguamento del bene (nella sua destinazione d'uso attuale) finalizzata ad un futuro apprezzamento dello stesso sul mercato.

Il procedimento di stima più rispondente in questo caso è quello incentrato sul "valore di trasformazione". Tale metodologia è fondata su indagini di mercato per la determinazione del prezzo di vendita del prodotto finito trasformato e sull'analisi dei costi di trasformazione comprensivi del profitto che spetta al promotore dell'intervento in ragione del rischio di mercato.

A fronte della Variante nr. 27 di Piano Regolatore da parte del Comune di Casale Monferrato adottata con delibera C.C. n. 18 del 11.5.2022 e dell'autorizzazione all'allienazione della Soprintendenza del 15/06/2022 si è ipotizzata la trasformazione del fabbricato "B" in edificio residenziale, attraverso la ristrutturazione totale del fabbricato e la realizzazione di due corpi scala esterni con struttura leggera e architettonicamente integrata per poter favorire la distribuzione all'interno del fabbricato nonché la trasformazione del fabbricato "D" al fine di reperire parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89, mantenendo la quinta verso Via Leardi, con ingresso da Viale Altiero Spinelli e uscita su Via Leardi. Verranno altresì realizzati dei posti auto a raso in prossimità del fabbricato "Maddalena Nuova" all'interno dell'area di pertinenza-

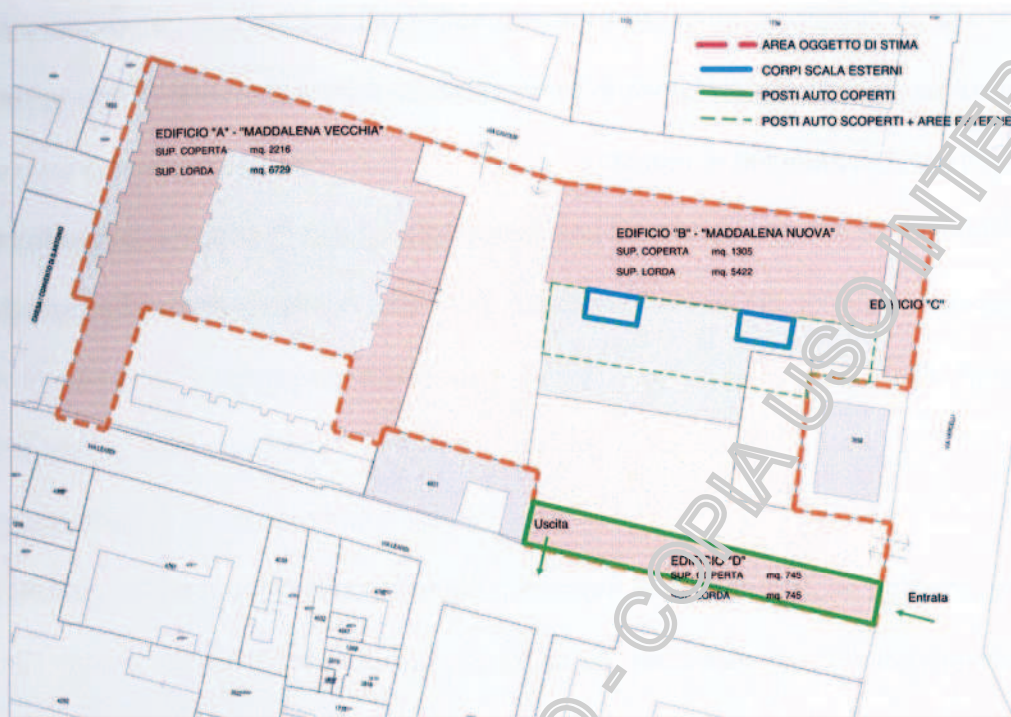


Il più probabile valore di mercato determinato verrà decurtato oltre che del costo di trasformazione (costi diretti e indiretti di costruzione, oneri finanziari, utile del promotore...), dei costi per la realizzazione dei due corpi scala esterni al fabbricato "B" al fine di rendere accessibili i piani.-

Uno dei motivi per cui si sono ipotizzate queste scelte progettuali è perché allo stato attuale non risultano effettuati studi di vulnerabilità sismica sul fabbricato "Maddalena Nuova", motivo per cui si è provveduto a computare da prezzario della Regione Piemonte la realizzazione di nr. 2 corpi scala esterni addossati al fabbricato esistente in modo da non compromettere la stabilità delle strutture del manufatto. Risulta impossibile infatti in assenza di detto documento e di un progetto preliminare che valuti le opere di consolidamento strutturali necessarie, poter pensare di realizzare all'interno del fabbricato i due corpi scala, "sventrando" e in parte snaturando le caratteristiche intrinseche alle strutture del fabbricato e quindi di computarne i costi, extra rispetto a quelli di una più tradizionale ristrutturazione, ai fini della stima. Tale scelta è stata adottata anche in considerazione del fatto che la Soprintendenza tra le prescrizioni richiedeva che venisse rispettata l'articolazione spaziale dei piani.-

Dal momento che nella zona non sono reperibili parcheggi e visto quanto previsto dalla legge, si è pensato alla trasformazione del corpo di fabbrica "D", prevedendo l'eventuale demolizione parziale delle parti che non affacciano su Via Leardi dove verrà mantenuta la quinta scenica che caratterizza il fabbricato.-

Sotto, a titolo esemplificativo, viene riportata un'ipotesi di rimodulazione delle volumetrie esistenti.



La destinazione d'uso preminente del fabbricato trasformato sarà quella residenziale, con possibilità di inserire al piano terreno attività commerciali e uffici, in un contesto di pregio rispetto all'offerta media degli immobili nella città di Casale Monferrato.

Detta tipologia costruttiva trova riscontro nel contesto in cui si inserirà il nuovo edificio; l'edilizia presente nella zona comprende infatti edifici prevalentemente a destinazione residenziale articolati su più piani, con il piano terra adibito ad attività commerciali, quali bar, ristoranti ed altri esercizi commerciali.

Lo scopo della presente stima è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del bene al fine di una possibile alienazione dell'edificio stesso. Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima del bene è fondamentale prioritariamente condurre una approfondita indagine di mercato.

A tale scopo si è provveduto ad analizzare il mercato immobiliare relativo all'area del centro storico di Casale Monferrato, per capirne valori e dinamiche evolutive negli ultimi anni.

COPIA USO INTERNO - COPIA USO INTERNO



CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Per la valutazione del bene immobile oggetto di stima, suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, si procederà attraverso il procedimento di stima più rispondente, ovvero quello analitico che si incentra sul "valore di trasformazione".

Il costo di trasformazione è definito come:

$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr} - U_p$ in cui

V_{mp} : valore di mercato post-trasformazione

K_{tr} : costi di trasformazione

U_p : profitto del promotore immobiliare

Il giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione richiede che tutti i dati economici ipotetici (prezzi, costi, saggi, ecc.) siano dedotti dal mercato e considera i comportamenti e le attese dell'investitore secondo i noti principi estimali dell'ordinarietà e della *permanenza delle condizioni*.

Il *principio di ordinarietà nel processo di trasformazione* riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità medie ordinarie con cui progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti, in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti sostenendo costi ordinari e ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato. Il concetto di ordinarietà della trasformazione di un immobile non risiede quindi nella previsione di costruire un fabbricato ordinario ma nella

previsione dello sfruttamento del bene immobiliare da parte di un ordinario imprenditore.

Il principio di permanenza delle condizioni ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note al momento della stima.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e pubblicati a cura della Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare Servizi Estimativi, per il Comune di Casale Monferrato, area B1, Centro Urbano (anno 2022 – semestre 2).

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: CASALE MONFERRATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	2,7	3,9	L
Box	NORMALE	590	880	L	3,8	5	L
Posti auto coperti	NORMALE	480	650	L	2,5	3,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	340	500	L	1,8	2,4	L

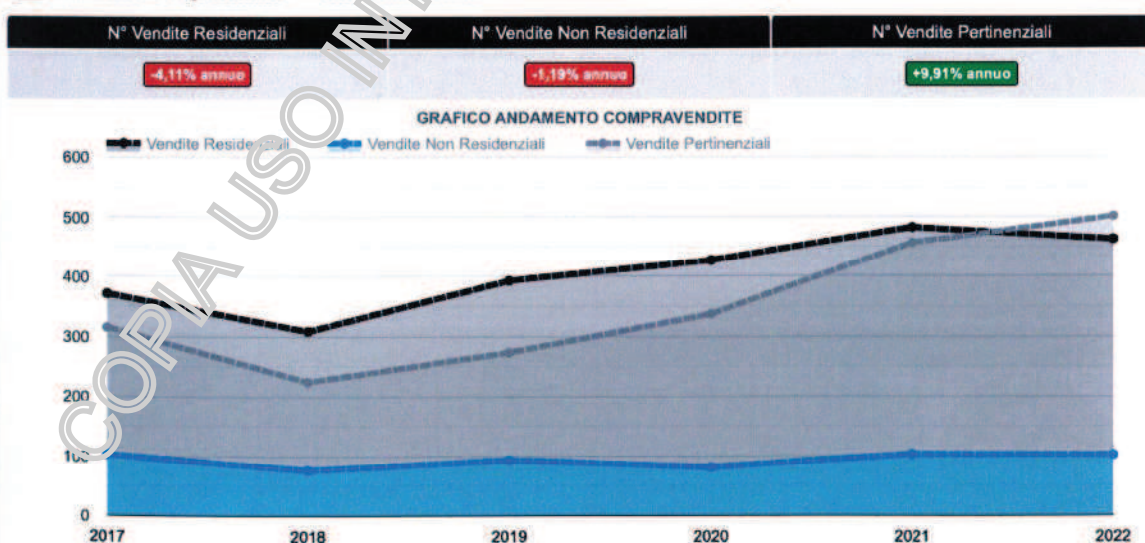
In seconda battuta si è provveduto a raccogliere i dati relativi alle quotazioni immobiliari elaborati per le civili abitazioni e per i box/posti auto dal "Borsino Immobiliare" per cui:

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni		
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE			
 Abitazioni 1ª Fascia  (in stabili SUPERIORI allo standard di zona)	Quotazione Minima 937	Quotazione Media 1.073	Quotazione Massima 1.210	 Valutatore PROFESSIONAL	SISTEC
 Abitazioni Fascia Media  (in stabili nello STANDARD di zona)	Quotazione Minima 767	Quotazione Media 879	Quotazione Massima 992	 Valutatore PROFESSIONAL	SISTEC
 Abitazioni 2ª Fascia  (in stabili INFERIORI allo standard di zona)	Quotazione Minima 677	Quotazione Media 734	Quotazione Massima 792	 Valutatore PROFESSIONAL	SISTEC
 Ville e Villini	Quotazione Minima 747	Quotazione Media 934	Quotazione Massima 1.170	 Valutatore PROFESSIONAL	SISTEC

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti Auto	 Locali e Capannoni		
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE			
 Box & Autorimessa	Quotazione Minima 559	Quotazione Media 682	Quotazione Massima 805	 Valutometro PROFESSIONAL	SISTEC
 Posti Auto Coperti	Quotazione Minima 456	Quotazione Media 563	Quotazione Massima 580	 Valutometro PROFESSIONAL	SISTEC
 Posti Auto Scoperti	Quotazione Minima 314	Quotazione Media 472	Quotazione Massima 429	 Valutometro PROFESSIONAL	SISTEC

Dai dati rilevati si evidenzia che il mercato immobiliare ha subito una contrazione per quanto riguarda le vendite residenziali a partire dal 2021, con un trend in

Andamento compravendite - Casale Monferrato



discesa del - 4,11% annuo. Per contro in aumento le vendite di immobili pertinenziali (box e posti auto) con un + 9,91% annuo.-

Per quanto riguarda i prezzi di vendita al mq, si sta assistendo negli ultimi anni post pandemia ad una lenta crescita dei prezzi di mercato per gli immobili residenziali (+0.95% annuo).

Andamento quotazioni ► Casale Monferrato

cod. 230910053064fd386321782

Quotazione media residenziali (abitazioni)

+0.96 % annuo

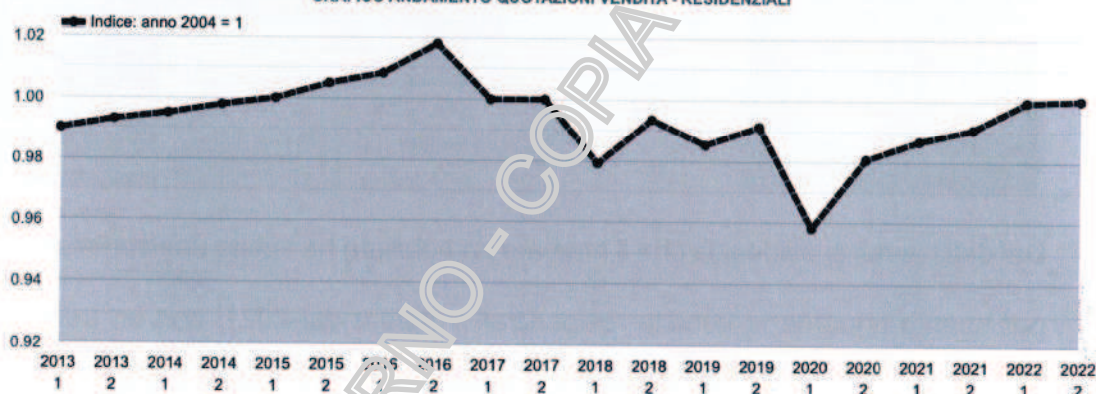
Quotazione media commerciali (negozi)

+1.98 % annuo

Quotazione media pertinenziali (box)

-1.38 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



La dinamicità del mercato nella zona di Casale Monferrato risulta medio alta rispetto alla media nazionale; per dinamicità si intende il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti sul territorio comunale.

Dinamicità del mercato di Casale Monferrato



Medio alta (Vendute il 2,51% di 18.395 abitazioni)

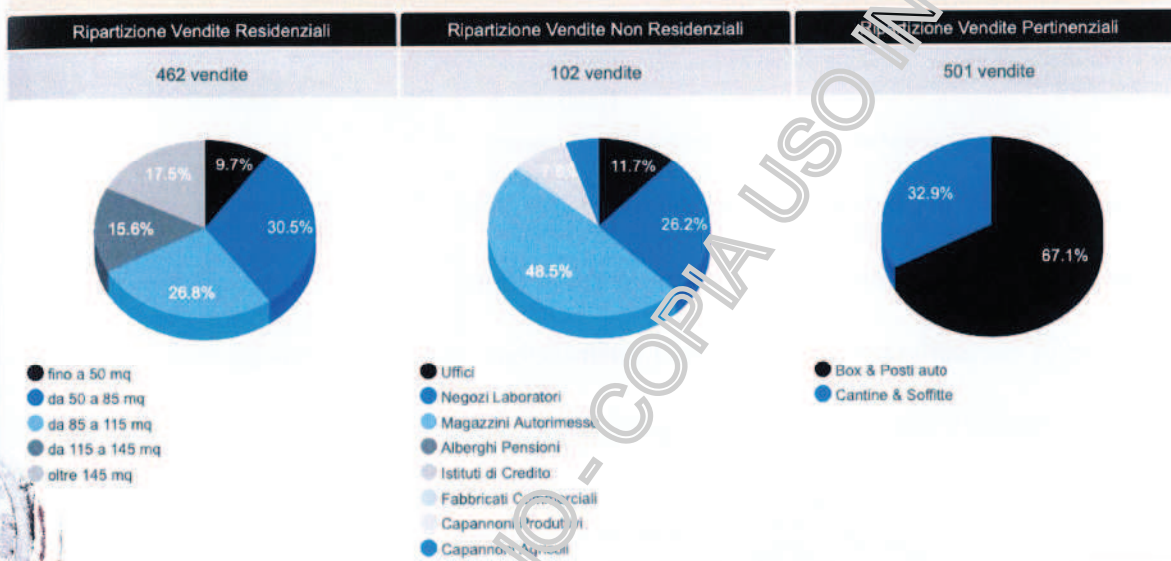
La dinamicità di mercato è ricavata dal rapporto fra il numero di abitazioni vendute annualmente rispetto allo stock comunale (numero totale di abitazioni presenti nel comune). Il valore viene poi rapportato rispetto alla media nazionale. La dinamicità è il principale indicatore del grado di commerciabilità degli immobili presenti nel territorio comunale.

I dati relativi alle transazioni in relazione alle classi dimensionali delle abitazioni, indicano una propensione del mercato, per le abitazioni piccole e medio-piccole: superficie media per unità delle abitazioni compravendute intera provincia 75 mq (30.5% da 50 a 85 mq e 26.8% da 115 a 145 mq).

● Ripartizione compravendite ► Casale Monferrato

cod. 230910053064fd386321782

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).



Tramite i dati dal Borsino immobiliare relativi agli atti di compravendita relativi ad immobili residenziali (categoria catastale A/2), avvenuti tra il 2021 e il 2023, sono

RESIDENZIALE SINGOLA ► CASALE MONFERRATO ► VIA CORTE D' APPELLO 3

Zona ► Centro Urbano

Immobili Principali (1)

RES ► AC ► **haz. civile** ► VIA CORTE D' APPELLO 3 ► 157 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)

PER ► **Autorim./PAuto** ► VIA CORTE D' APPELLO 3 ► 17 mq ► 8,5 M² Commerciali

Venduto a **390.000 €**

Superficie Comm. **165,5 M²**

Totale coperti **157 M²** (1 Unità)

Totale Pertinenze **17 M²** (1 Unità)

Euro **2356 M²**

Dati per recupero atto notarile da SISTER

► Dati Catasto Errore: timeout ► Data Stipula **Maggio 2021**



stati trovati i seguenti atti che vengono presi come riferimento nella determinazione del valore univoco del fabbricato trasformato.-

RESIDENZIALE SINGOLO • CASALE MONFERRATO • VIA STEFANO GUAZZO 13/A

Zona • Centro Urbano

Immobili Principali (1)

RES • A02 • Abitaz. civile • VIA STEFANO GUAZZO 13/A • 121 mq

Altri immobili & Pertinenze (2)

PER • C02 • Magazzino/Cantina • VIA STEFANO GUAZZO 13/A • 5 mq • 13 M² Commerciali

PER • C06 • Autorim./P.Auto • VIA CARLO MORINI 5 • 16 mq • 8.0 M² Commerciali

Venduto a **280.000 €**

Superficie Comm. **130.3 M²**

Totale coperti **121 M²** (1 Unità)

Totale Pertinenze **21 M²** (2 Unità)

Euro **2148 M²**

Analizzando il patrimonio immobiliare in vendita nel centro storico di Casale Monferrato e cercando di selezionare gli immobili per tipologia, collocazione e stato di conservazione comparabili all'immobile oggetto di stima trasformato si sono ricavati i seguenti valori di mercato:



Appartamento in via Torino, Centro Storico, Casale Monferrato

homepal

390.000 €

4 locali 240 m2 1° piano

RIF. 350362 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! Vendesi appartamento, sito in palazzo signorile settecentesco,...

Vedi il telefono

Contatta



Appartamento in piazza San Domenico, 2, Centro Storico, Casale Monferrato

centro immobiliare

480.000 €

5 locali 217 m2 2° piano senza ascensore

Casale centro, in Piazza San Domenico, la nostra agenzia propone in vendita due appartamenti finemente ristrutturati e abitabili subito, al 2° piano senza...

Vedi il telefono

Contatta



Quadrilocale in via Goffredo Mameli, s.n.c, Centro Storico, Casale Monferrato

190.000 €

4 locali 160 m2 2° piano

In pieno centro storico nella rinomata capitale del Monferrato, proponiamo in vendita alloggio posto al secondo piano di un piccolo palazzo di fascino antico...

[Vedi il telefono](#)

[Contatta](#)



€ 25.000

Garage - Box via Solferino, Centro, Casale Monferrato

30 m² superficie piano

Casale Monferrato, in Via Solferino, vendiamo garage doppio, molto spazioso, in buone condizioni.

[VISITA](#)

[MESSAGGIO](#)



Garage/Posto auto in Via Carlo Morini 25

€ 9.000

11 mq

VENDESI: Box auto al piano sotterraneo

[Studio Castelletti](#)

[Contatta](#)



Garage/Posto auto in Viale Cavalli d'Olivola 10

€ 15.000

15 mq

Ampio garage posto a ridosso del centro, a pochi passi da via Roma, con comodo spazio di ...

INSERZIONISTA PRIVATO

[Contatta](#)



Per le quotazioni immobiliari da utilizzare nella stima ci si è avvalsi dei dati sopra riportati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore oltre a rilevazioni riferite ad immobili similari per destinazione e zona.

Le fonti indirette, Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare e agenzie immobiliari in genere, indicano per la zona valori oscillanti tra € 1.670 e € 2.250 al mq per le abitazioni civili e tra € 500,00 e € 850,00 al mq per i garage/posti auto.

Dall'analisi delle diverse quotazioni, sotto meglio elencate, è emerso che immobili di recente ristrutturazione nella totalità del fabbricato in zone limitrofe e con caratteristiche simili per esposizione non sono presenti. Il mercato Casalese si caratterizza infatti dalla presenza di immobili da ristrutturare, con finiture nella media, inseriti in contesti non paragonabili a quello dell'Ex Caserma Mameli.

		RESIDENZIALE		BOX AUTO	
		min	max	min	max
1	OMI	680,00 €	1.000,00 €	590,00 €	880,00 €
2	Borsino Immobiliare	937,00 €	1.210,00 €	559,00 €	805,00 €
	Valore medio	808,50 €	1.105,00 €	574,50 €	842,50 €
3	Compravendita res. 1		2.356,00 €		
4	Compravendita res. 2		2.148,00 €		
	Valore medio		2.252,00 €		
6	Compravendita box 1				1.307,00 €
7	Compravendita box 2				928,00 €
8	Compravendita box 3				1.363,00 €
	Valore medio				1.199,33 €
9	Valore agenzia 1		2.212,00 €		
10	Valore agenzia 2		1.625,00 €		
11	Valore agenzia 3		1.187,00 €		
	Valore medio		1.674,67 €		
12	Valore agenzia 1				833,33 €
13	Valore agenzia 2				818,18 €
14	Valore agenzia 3				1.000,00 €
	Valore medio				883,84 €

In base alle quotazioni rilevate tenendo in considerazione l'ubicazione dell'"Ex Caserma Mameli" senz'altro esclusiva, della totale ristrutturazione del fabbricato, della possibilità del futuro acquirente fruitore dell'immobile di customizzare la propria unità in fase di costruzione, della creazione di parcheggi pertinenziali praticamente assenti in zona, si assume quindi, per lo stabile in oggetto, il valore di **€ 2.650,00/mq** e di **€ 20.000 per i posti auto coperti** e **€ 12.000 per i posti auto scoperti** (sup. 12.5 mq posto + 12.50 mq spazi di manovra computati al 50%).

Per il calcolo delle superfici commerciali si è provveduto a sommare:

- 100% superfici degli immobili a destinazione d'uso residenziale (sup. totale fabbricato – 2% pianerottoli)
- 7% della superficie di residenza per l'incidenza dei corpi scala
- 10% superficie aree esterne al giardino fino a 25 mq + 2% per i restanti (fonte Borsino Immobiliare)

Definizione dei costi (Kt)

Costo di costruzione (Ctr)

Come sopra descritto le opere di trasformazione prevedono:

- ristrutturazione totale del fabbricato "B - Maddalena Nuova"
- realizzazione di nr. 2 corpi scala esterni
- trasformazione del fabbricato "D" e realizzazione di 24 posti auto
- realizzazione di nr. 18 posti auto scoperti prospicienti al fabbricato "B"
- sistemazione area esterna



Per quanto concerne la stima del costo di trasformazione, si è provveduto a quantificare il costo al mq prendendo il valore iniziale dal Prezzario delle tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edito dalla DICI, anno 2019, in particolare:

- ristrutturazione di un edificio residenziale in area centrale, €/mq 1.286,00

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

12

Ristrutturazione
di un edificio
residenziale in
area centrale

A black and white architectural line drawing of a multi-story residential building. The building has a modern design with a central entrance area featuring a glass facade. The drawing shows the building's structure, windows, and some landscaping at the base.

58

S.l.p.
4.686 m²

V.
14.057 m³

Tempi
25 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 1.286,00

Costo dell'opera al m³
€ 429,00

- costruzione di parcheggi fuori terra, €/p.a. 11.052,00

H	PARCHEGGI					352
	Parcheggio fuori terra 600 posti auto					
6	Posti auto 600		Tempi 28 mesi		Costo dell'opera a posto auto € 11.052,00	

- parcheggio a raso, €/mq 50,00

H *PARCHEGGI*

3 Parcheggio a raso



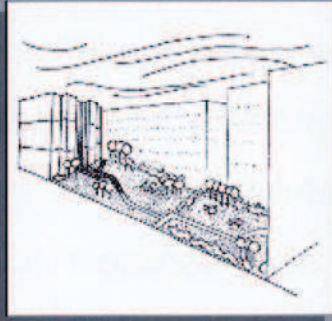
342

S.i. 17.300 m² Tempi 10 mesi Costo dell'opera al m² € 50,00

- giardino condominiale, €/mq 45,00

I *OPERE ESTERNE*

3 Giardino condominiale



393

S.i. 3.600 m² Tempi 3 mesi Costo dell'opera al m² € 45,00

I valori riferiti all'anno 2019, sono stati aggiornati al 2023, facendo riferimento agli indici ISTAT relativi al costo di costruzione.-

Titolo di indicatore	Gruppo e categoria di costo	Territorio		
		Correzione		
		Seleziona periodo		
		Lug-2013	Lug-2019	Lug-2023
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100	Indice generale	99.7	102.9	123.2
Indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100		101.5	103.9	126.8

Non possedendo del fabbricato "B", uno studio di vulnerabilità sismica e non avendo la possibilità di quantificare le opere extra dovute alla ristrutturazione edilizia per la realizzazione dei corpi scala interni atti alla distribuzione del "nuovo" fabbricato residenziale, si è provveduto alla redazione di un computo metrico estimativo (Prezzario regionale, Regione Piemonte, anno 2023) in cui sono state conteggiate le possibili lavorazioni da realizzarsi.

Nei costi di trasformazione, in particolare in quelli di ristrutturazione, è stata aggiunta una percentuale del 5% di costi extra dovuti ad imprevisti in fase di cantierizzazione; come sopra anticipato non è possibile prevedere in questa fase eventuali extra generati da opere di consolidamento e di efficientamento energetico.

Costi di gestione (Cg)

Il costo di gestione è dato dalla somma di tre fattori di costi indiretti di trasformazione:

$$Cg = OC + OP + SG + SC$$

Oneri comunali (Oc)

Gli oneri comunali sono stati calcolati in base alla tabella elaborata dal comune di Casale Monferrato.

In particolare:

Oneri di urbanizzazione "ristrutturazione fabbricato B": primaria €/mc 10,48; secondaria €/mc 21,82, applicazione del coef. di riduzione dell'0.6

Tabella n. 3 - CONTRIBUTO PER INTERVENTI RESIDENZIALI															
Classi di destinaz. d'uso	Classi di intervento	Param. caratter. del Comune	Param. tab. C del 179 C.R.		Oneri di urbanizzaz. (*)		Solo primari	Solo secondari	Sottotetto vincolo perim. art. 3 comma 6° L.R. n. 21/1998		Rec. rustici vincolo perim. art. 5 comma 3° L.R. n. 9/2003		Interventi di recupero del patrimonio esistente in ambiti P.A.I.		ristrutturazione, recupero e riuso
			Prim.	Sec.	Prim. 3 x 4	Sec. 3 x 5			Coef.	Coef.	Prim.	Sec.	Prim.	Sec.	
1	2	3	4	5	6	7									
Insediamenti residenziali	I) Aree con tessuto esistente soggette a operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione.														
	I.1 - Interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione senza variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	1	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50							0.60
	I.2 - Interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che presentino variazione del carico urbanistico e della preesistente destinazione d'uso.	1	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.70	0.70	0.50	0.60			0.60
	II) Aree di completamento.														
	II.1 con if (indice fondiario) ≤ 1.00 mc/mq	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00			0.50				
	1.00 < if ≤ 2.00 mc/mq	1	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.40	0.40				
	if > 2.00 mc/mq	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	0.50				
	III) Aree di espansione.														
	Sottocategorie omogenee d'uso: Cr 2/1 - Cr 2/2 - Cr 3 - Bpr 2 e Ec nel caso di trasformazione d'uso delle aree														
	III.1 con if (indice territoriale) ≤ 1.00 mc/mq	1	1.50	1.00	1.50	1.00	1.50	1.00	0.75	0.50					
1.00 < it ≤ 1.50 mc/mq	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	0.50					
it > 1.50 mc/mq	1	1.50	1.00	1.50	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75	0.50					
Destinazioni rurali	Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 17 comma 3° lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.	1	1.00	1.00	1.00	1.00									0.60
	Edifici rurali per interventi che non rientrano negli esoneri previsti dall'art. 5 comma 1° della L.R. n. 9/2003	1	1.00	1.00	1.00	1.00									

(*) Parametro moltiplicatore dei costi - Costo delle opere di urbanizzazione: a) primaria €/mc 10,48; b) secondaria - €/mc 21,82

(*) Parametro moltiplicatore dei costi - Costo delle opere di urbanizzazione: a) primaria €/mc 10,48; b) secondaria €/mc 21,82

Oneri professionali (Op)

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale o a quantità.

La presente voce di spesa consiste nei compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: progettazione, sicurezza, direzione lavori, calcoli statistici, collaudi, accatastamenti ecc. che si assumono incidere nella misura pari al 6% del costo tecnico di trasformazione (media di mercato tra il 4% e 8%, valori limite).

Spese generali e oneri vari (Sg)

Rientrano in questa tipologia, tutte le spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, dalle spese di rogito, a quelle di registro, alle polizze assicurative, ai commercialisti, ecc. Si assumono pari al 3% del costo di trasformazione.



Costi di commercializzazione (Sc)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito, vanno a beneficio delle Agenzie Immobiliari e variano in genere dall'1% al 3%. Visto l'ingente numero di immobili da vendere e visto che la vendita potrebbe iniziare già durante la fase di cantierizzazione si assume la tariffa pari al 2% del valore di mercato.

Oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari Of consistono nel costo del denaro che il promotore reperisce presso gli istituti di credito per tutte le necessità di finanziamento dell'operazione immobiliare. Nel caso in esame, si ipotizza un'esposizione finanziaria del 60% del capitale per il costo di costruzione. Il tasso di interesse, che rappresenta le condizioni di credito di un promotore immobiliare ordinario è legato al tempo medio dell'investimento ed al rischio stesso dell'operazione. Il tasso di interesse sul debito si ricava, pertanto, da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, vigente all'epoca della stima.-

Gli oneri finanziari seguono i tempi di erogazione dei costi cui si riferiscono.

Rammentando che la tempistica ipotizzata è la seguente, 7 anni, tasso fisso 3.87%, TAEG 4,05%, importo finanziato € 5.550.000,00 di seguito si riporta tabella di calcolo del piano di ammortamento:

Capitale ricevuto 5.550.000,00	Interessi corrisposti 794.537,62	Spese 9.272,00	Totale 6.353.809,62
--------------------------------	----------------------------------	----------------	---------------------

Utile del promotore (Up)

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. Tale percentuale nel caso in esame, considerato il rischio dell'operazione legato ai seguenti fattori:

- condizioni economiche generali (fase recessiva);
- settore di intervento (residenziale);
- andamento locale del mercato (leggero aumento del volume delle vendite, dopo forte decrescita);
- tipologia di operazione immobiliare (localizzazione ricercata, dimensioni significative, destinazione d'uso ordinaria, immobili di pregio);
- vincolo architettonico ex Legge 42/2004

Si ritiene possa essere valutata pari al 20%.

La stima è stata condotta attraverso una valutazione analitica che si incentra sul "valore di trasformazione" e risulta valida qualora:

- venga, ove necessario, demolito e ricostruito l'edificio "D" al fine di trasformarlo per la realizzazione di posti auto coperti, mantenendo inalterata la quinta su Via Leardi;
- venga ristrutturato nella sua totalità (piano sottotetto compreso) l'edificio "Maddalena Nuova" con l'inserimento di due corpi scala esterni e il reperimento di posti auto scoperti nell'area adiacente;
- la Soprintendenza dei Beni Architettonici della Regione Piemonte rilasci parere favorevole a quanto sopra e permetta la modifica delle aperture in facciata nonché della distribuzione interna al fine del cambio di destinazione d'uso a residenziale. Le ipotesi progettuali sopraindicate dovranno essere oggetto di verifica e progettazione, nonché di approvazione da parte della Soprintendenza e degli enti preposti.

Con l'attuale destinazione d'uso e con la distribuzione interna attuale, l'immobile non risulterebbe commercializzabile.-

Sulla scorta delle considerazioni metodologiche sopra richiamate, dalle risultanze dei calcoli, si stima un valore arrotondato di mercato di:

€ 841.000,00

(diconsi Euro ottocentoquarantunmila/00)

Ritenendo la stima appropriata ed ordinariamente accettabile per le valutazioni immobiliari condotte attraverso tale tipologia stimata un'alea di circa $\pm 10\%$, si ritiene che in tale margine possa collocarsi il più probabile valore di mercato degli immobili stimati.

In vista della possibile alienazione del bene occorre anche considerare nella valutazione del suo valore di mercato che la ripresa dell'immobiliare in genere nel breve termine non sarà imminente dal momento che si sta assistendo a:

- l'aumento dei tassi di interesse sui mutui e la mutata percezione sulla solvibilità di molti dei potenziali mutuatari per il mancato adeguamento dei salari alla crescente inflazione;
- l'aumento del costo delle case in vendita a causa dell'inflazione e quindi, una riduzione del numero delle compravendite e un allungamento dei tempi di realizzo per gli investitori;
- il continuo aumento dei costi di costruzione e ristrutturazione.

Di seguito allegata la tabella di calcolo dei valori di stima.

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE DEI FABBRICATI (EDIFICIO "B")

Prezzo unitario di ristrutturazione (Prezzario DEI 2019, rif. A12)	1.286,00 €
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2019)	102,90
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2023)	123,20
Incremento percentuale 2019/2023	19,73
Prezzo unitario di ristrutturazione (aggiornato 2023)	1.539,73 €
Sup. fabbricati oggetto di ristrutturazione (mq)	5422
	8.348.251,99 €
Imprevisti ristrutturazione (5%)	417.412,59 €

Costo di ristrutturazione dei fabbricati (Edificio "B")

8.765.664,58 €

Costo di costruzione nr. 2 corpi scala (da computo metrico Prezzario Regione Piemonte allegato)

170.000,00 €

COSTO DI COSTRUZIONE PARCHEGGI FUORITERRA (EX FABBRICATO "D")

Prezzo unitario di costruzione (Prezzario DEI 2019, rif. H 6)	11.052,00 €
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2019)	102,90 €
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2023)	123,20 €
Incremento percentuale 2019/2023	19,73
Prezzo unitario di costruzione (aggiornato 2023)	13.232,33 €
Nr. posti auto	24
	317.575,84 €

Costo di costruzione parcheggio fuoriterrra

317.575,84 €

COSTO DI COSTRUZIONE GIARDINO CONDOMINIALE (prospiciente FABBRICATO "C")

Prezzo unitario di costruzione (Prezzario DEI 2019, rif. I3)	45,00 €
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2019)	102,90 €
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2023)	123,20 €
Incremento percentuale 2019/2023	19,73
Prezzo unitario di costruzione (aggiornato 2023)	53,88 €
Mq. area esterna	450
	24.244,90 €

Costo di costruzione giardino condominiale

24.244,90 €

COSTO DI COSTRUZIONE POSTI AUTO A RASO (prospiciente FABBRICATO "B")

Prezzo unitario di costruzione (Prezzario DEI 2019, rif. H3)	50,00 €
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2019)	102,90 €
Valore di riferimento ISTAT (luglio 2023)	123,20 €
Incremento percentuale 2019/2023	19,73
Prezzo unitario di costruzione (aggiornato 2023)	59,86 €
Nr. posti auto (5x2,50 + area di manovra 5 m)	18
Mq. area esterna	450
	26.938,78 €

Costo di costruzione parcheggio a raso

26.938,78 €

SOMMA COSTI DIRETTI TRASFORMAZIONE

9.304.429,45 €

COSTO INDIRETTO DELLA RISTRUTTURAZIONE

Contributo di costruzione ristrutturazione "Maddalena Nuova"		146.079,89 €
Costo di costruzione (5% x 1/3 costo di costruzione da prezzario)		393.995,40 €
Oneri di costruzione (32,30 €/mc * coef. 0,60 ristrutturazione, recupero e riuso)	19,38 €	
		393.995,40 €
Professionisti	6,00%	558.265,77 €
Oneri (IVA, spese notarili, spese di registro, altri professionisti, assicurazioni...)	3,00%	279.132,88 €



Costo di Intermediazione Immobiliare	2,00%	315.834,99 €
Costi indiretti ristrutturazione		1.693.308,93 €
Utile del promotore	20,00%	3.158.349,88 €
ONERI FINANZIARI su 50% importo costi diretti di trasformazione (tasso di interesse sul debito 3,87%, TAEG 4,06%, 7 anni tempo di maturaz.)		
Oneri finanziari su costi di trasformazione (vedere prospetto allegato)		
		794.537,62 €
		794.537,62 €
CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE		
Ricavi di VENDITA DEGLI IMMOBILI	€/mq	
Sup. commerciale (sup. Edificio "B" - 2%)	2.650,00	14.080.934,00 €
Incidenza sup. giardino condominiale (conteggio Borsino Immobiliare)	53,56	29.150,00 €
Incidenza sup. scale condominiale esterne (7% sup. commerciale)	11,00	985.665,38 €
	17,4,95	15.095.749,38 €
Ricavi POSTI AUTO COPERTI	€/posto auto	
nr. posti auto	2.000,00 €	
	24,00	480.000,00 €
Ricavi DEI POSTI AUTO SCOPERTI	€/posto auto	
nr. posti auto	12.000,00 €	
	18,00	216.000,00 €
a dedurre		
Costo diretto ristrutturazione		-8.765.669,94 €
Costo per realizzazione corpi scala esterni		-170.000,00 €
Costo diretto costruzione posti auto "EX FABBRICATO D"		-317.575,84 €
Costo diretto costruzione giardino condominiale		-24.244,90 €
Costo diretto costruzione posti auto a raso		-26.938,78 €
Costi indiretti		-1.693.308,93 €
Utile del promotore		-3.158.349,88 €
Oneri finanziari		-794.537,62 €
VALORE DI TRASFORMAZIONE		841.123,50 €

Tanto doveva il sottoscritto perito incaricato riferire a disimpegno dell'incarico ricevuto. Con osservanza.

Alessandria, 20 settembre 2023

Arch. Valentina Riccardi



ALLEGATO "A"

Computo metrico estimativo realizzazione vani scala esterni, prezziario della Regione Piemonte, anno 2023.

COMUNE DI CASELE MONFERRATO

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO REALIZZAZIONE VANI SCALA

CA / ...AMELI

Seq.	Codice	Descrizione	U.M.	Euro	Misurazioni					Importo
					n°	larg	lung	alt/esp	parziali	
1	01.A04.B20	Calcestruzzo a prestazione garantita, in accordo alla UNI EN 206-1, per strutture di fondazione (pilati, cordoli, pali, travi rovesce, paratie, platee) e muri interni a contatto con terreni non aggressivi, classe di esposizione ambientale XC2 (UNI 11104), classe di consistenza al getto S4, Dmax aggregati 32 mm, CI 0.4; fornitura a piè d'opera, escluso ogni altro onere: per pilati con altezza < 1.5 m, platee di fondazione e muri di spessore < 80 cm.								
1	01.A04.B20.010	Classe di resistenza a compressione minima C28/35	mc	139,81 €						
		PLATEA			2,00	3,50	3,30	0,50	11,55	1.614,81 €
1	01.A04.B31	Calcestruzzo a prestazione garantita, in accordo alla UNI EN 206-1, con Classe di consistenza al getto S4, Dmax aggregati 32 mm, CI 0.4, per strutture di elevazione (pilati, travi, solai in latero-cemento e a soletta piena, corpi scala e nuclei ascensori), fornitura a piè d'opera, escluso ogni altro onere: all'esterno di edifici, non esposte direttamente all'azione della pioggia, in Classe di esposizione ambientale XC3 (UNI 11104).								
1	01.A04.B31.005	Classe di resistenza a compressione minima C28/35	mc	140,77 €						
		VANO ASCENSORE SCALE			2,00	2,60		15,60	81,12	
								10,60	21,20	
									102,32	14.409,73 €
1	01.A04.C30	Getto in opera di calcestruzzo cementizio preconfezionato eseguito con pompa compreso il nolo della stessa								
1	01.A04.C30.005	In strutture di fondazione		23,10 €				11,55	11,55	266,81 €
1	01.A04.C30.015	In strutture amate		27,88 €				102,32	102,32	2.852,68 €
1	01.A04.E00	Vibratura mediante vibratore ad immersione compreso il compenso per la maggiore quantità di materiale impiegato, noleggio vibratore e consumo energia elettrica o combustibile								
1	01.A04.E00.005	Di calcestruzzo cementizio armato	mc	9,52 €					11,55	
		Opere di fondazione e muri controterra							102,32	
		Opere in elevazione, travi, solai, solette							113,87	1.084,04 €
01	01.A04.F10	Acciaio per calcestruzzo armato ordinario, laminato a caldo, classe tecnica B450C, saldatile ad alta duttilità, in accordo alla UNI EN 10080 e conforme al D.M. 17/01/2018, disposto secondo gli schemi di esecuzione del progettista strutturista, compresi gli oneri per la sagomatura, la preparazione e le eventuali saldature per giunzioni e								
01	01.A04.F00.015	Acciaio per calcestruzzo armato ordinario, laminato a caldo, classe tecnica B450C, saldatile ad alta duttilità, in accordo alla UNI EN 10080 e conforme al D.M. 17/01/2018, disposto secondo gli schemi di esecuzione del progettista strutturista, compresi gli oneri per la sagomatura, la preparazione e le eventuali saldature per giunzioni e	kg	2,11 €	1,00			8185,60	8185,60	17.271,62 €
01	01.A04.F75	Rele metallica elettrosaldata in acciaio B450A e B450C per armature di calcestruzzo cementizio, lavorata e tagliata a misura, posta in opera								
01	01.A04.F75.015	Rele metallica elettrosaldata in acciaio B450A e B450C per armature di calcestruzzo cementizio, lavorata e tagliata a misura, posta in opera	kg	1,55 €	1,00			924,00	924,00	1.432,20 €
		Opere di fondazione e muri controterra							924,00	

[illegible]



Tribunale di Alessandria

RE 20/1/2023

Reg. cron. n° 5066

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Il giorno 20.09/2023..... avanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è presente
il/la signor/a RICCARDI VALENTINA.....

(~~iscritto~~/non iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di.....
dal.....)

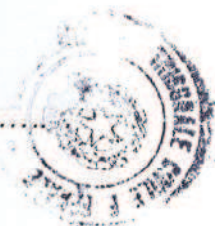
Identificato/a con documento Carta Identità/Patente n° CA 57888 LZ
emesso da COMUNE DI ALESSANDRIA in data 20/05/2022.....

Il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia
eseguita per conto di COMUNE DI CASALE MONFERRATO.....

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.
483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento,
che egli presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"

IL PERITO

Sez. A
Architetto
Valentina Riccardi
RICCARDI
N° 1070



Il Funzionario giudiziario

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa MONICA ARTHEMALLE

[Signature]

N.B. L'Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la
regolarità formale del documento giurato.

